

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DPRG-UA-VIII.6730.131.2025
KAC

M. Rogach

24.09.2025 r. Oke

S.M. "DOŁY-MARYSIŃSKA"
Wpł. dn. 23.09.2025
L.dz. 1979 zat.

O. Zuchunau
M. Gajowski
Łódź, dnia 23-09-2025 r.

23.09.25

Miasto Łódź
ul. Piotrkowska 104,
90-926 Łódź

Decyzja nr DPRG-UA-VIII. 1036.2025 **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29-05-2025 r., ostatecznie uzupełnionego w dniu 30-06-2025 r., złożonego przez Miasto Łódź, reprezentowane przez Dyrektora Biura Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi, Pana Sławomira Granatowskiego,

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalnego**, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Okopowej 62**, na działce o numerze ewidencyjnym **495/298** w obrębie **B-49** oraz fragmentach działek o numerach ewidencyjnych **495/296, 495/310, 495/312, 495/314, 495/316, 495/318** w obrębie **B-49**.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Inwestycja obejmuje budowę:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego komunalnego z garażem podziemnym,
- komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych,
- urządzeń budowlanych w tym m.in. instalacji zewnętrznych.

II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
- 1.2. W oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:

- **linie zabudowy** – nieprzekraczalne, zgodnie z załącznikiem graficznym
- **maksymalna intensywność zabudowy** – 1,43
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** – 1,30
- **minimalna nadziemna intensywność zabudowy** – 0,36
- **udział powierzchni zabudowy** – od 0,08 do 0,22
- **szerokość elewacji frontowej** – od 33,5 m do 50 m
- **wysokość zabudowy** – od 15,5 m do 23,5 m
- **geometria dachu:**
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych – od 0 do 45°

- układ połączeń dachowych – dach płaski, kierunek attyk równoległy lub prostopadły w stosunku do frontowej granicy działki 495/298 z działką drogową ul. Marysińskiej nr 495/165 lub bocznej granicy działki 495/298 z działką drogową ul. Okopowej nr 495/300
 - **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,51.**
- 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Inwestycja powinna być zgodna z:
- 2.1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647)
Zgodnie z pismem z dnia 31-07-2025 r. Wydziału Kształtowania Środowiska UMŁ zamierzenie inwestycyjne powinno uwzględniać:
„(...) zapisy art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647), które nakładają na projektanta, inwestora i wykonawcę szereg ograniczeń mających na celu ograniczenie ingerencji w składniki przyrody w procesie inwestycyjnym, tj.:
 - w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ww. ustawy), co oznacza, że zamierzenie powinno uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze;
 - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ww. ustawy);
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2 ww. ustawy)(...)”
 - 2.2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478);
 - 2.3. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
 - 2.4. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w tym m.in. art. 32.
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci - na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci - na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci - na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - zaopatrzenie w ciepło z sieci - na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach*.
 - 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z istniejącego zjazdu z ul. Marysińskiej (droga powiatowa) oraz projektowanego zjazdu z ul. Okopowej (droga gminna) – pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Transportu pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.129.2025 z dnia 04-08-2025 r., w którym zarządca drogi wskazał, że: „(...) projektowany zjazd z pasa drogowego ul. Okopowej należy oddalić od skrzyżowania ww. ulicy i ulicy Marysińskiej (...)”.
 - 3.3. **Minimalna liczba miejsc do parkowania** - dla obsługi planowanej inwestycji, należy miejsca do parkowania zlokalizować na terenie inwestycji, poza pasami dróg publicznych w liczbie: minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.
 - 3.4. Należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. 2024 poz. 1289).
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 4.1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-

budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

- 4.2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z gestorami tego uzbrojenia.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

- 5.1. Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r. poz. 725) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
- rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).

- 5.2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 29-05-2025 r., Inwestor: Miasto Łódź reprezentowane przez Dyrektora Biura Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi Pana Sławomira Granatowskiego, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Okopowej 62, na działce na działce o numerze ewidencyjnym 495/298 w obrębie B-49 oraz fragmentach działek o numerach ewidencyjnych 495/296, 495/310, 495/312, 495/314, 495/316, 495/318 w obrębie B-49.

W dniu 10-06-2025 r., wniosek uzupełniono o nową mapę zasadniczą i licencję.

W związku z brakami we wniosku pismem z dnia 23-06-2025 r. wezwano Inwestora do jego uzupełnienia.

Wniosek uzupełniono w dniu 30-06-2025 r.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, powierzchnia terenu inwestycji wynosi 6260 m², powierzchnia garażu podziemnego wynosi 6260 m², powierzchnia parkingu naziemnego wynosi 182,80 m², a zatem dla planowanej inwestycji nie była wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wniosek, po korekcie i uzupełnieniu w dniu 30-06-2025 r., spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie zostało wszczęte.

O wszczęciu postępowania zawiadomiono strony pismem z dnia 11-07-2025 r.

Jednocześnie pismem z dnia 11-07-2025 r. wystąpiono do Spółdzielni Mieszkaniowej „Doły-Marysińska” o udzielenie informacji czy na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sprawuje zarząd powierzony nieruchomością położoną w Łodzi przy ul. Marysińskiej 94 na działce nr. 499/1 obręb B-49 oraz przy ul. Franciszkańskiej 147-155, na działce nr dz. 498/11 obręb B-49, a w przypadku gdy dla ww. nieruchomości została podjęta uchwała wspólnoty w trybie art. 24 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, o wskazanie zarządu wspólnoty.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren nie jest objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
 - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi integralną część niniejszej decyzji
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem terenu planowanej inwestycji jest Inwestor – Gmina Miasto Łódź.
 - teren inwestycji jest obecnie niezabudowany, na części objętych wnioskiem fragmentów działek znajduje się plac zabaw i drzewa oraz utwardzona komunikacja wewnętrzna.
 - Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 z dnia 28.03.2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zmieniona uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06.03.2019 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie dotyczącym określenia obszaru przestrzeni publicznej oraz obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) teren inwestycji jest zlokalizowany na terenie oznaczonym jako M1 – tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.
 - teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 ustawy.”

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

- przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji związanych z produkcją,
- przedmiotowa inwestycja nie jest linią kolejową, obiektem liniowym, urządzeniem infrastruktury technicznej, instalacją odnawialnego źródła energii,
- przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej,
- Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony (istniejące/ projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego/ przedłożono pisma odpowiednich gestorów sieci w zakresie dostaw mediów).

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o której mowa w art. 88 ust.1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe, wykazano:

- Ad 1). W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), wykazano, że sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, w tym m.in. przy ul. Marysińskiej 96, 94, 92, 90a, 90b, 90c, 90, 95, Franciszkańskiej 151/155, 147/149, 139/145, 135, Okopowej 52 i 54 są zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, a zatem w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Analiza urbanistyczna stanowi załącznik do niniejszej decyzji.
- Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Marysińskiej (droga powiatowa) przez istniejący zjazd oraz ul. Okopowej (droga gminna) przez projektowany zjazd. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 3). Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma odpowiednich gestorów sieci w zakresie dostaw mediów:
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej znak: 25-D7/WZD/00347/2025, wydanym w dniu 20-05-2025 r. przez PGE Dystrybucja S.A.
 - zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzenie ścieków zgodnie z pismem z dnia 06-05-2025 r. znak IT.424.11130.2025.SZ wydanym przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.
 - zaopatrzenie w ciepło systemowe zgodnie z pismem z dnia 24-04-2025 r. znak VECR/HRSR/MKO/2025 wydanym przez Veolia Energia Łódź S.A.

Warunek spełniony.

- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem oznaczony jest jako „Bz” – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz „B” – tereny mieszkaniowe. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.
- Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit a), b) i c) – warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Łodzi,
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego,
- Zarządem Dróg i Transportu.

Zarząd Dróg i Transportu pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.129.2025 z dnia 04-08-2025 r.

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w wymaganym terminie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i gazowego, operatora systemu dystrybucyjnego gazowego, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie § 5 pkt 16 c uchwały nr XCII/1659/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Osiedlu Bałuty-Doły projekt decyzji przesłano do zaopiniowania do Rady Osiedla Bałuty-Doły. Rada Osiedla Bałuty-Doły nie podjęła w terminie wysłanej korespondencji. Zgodnie z art. 44 Kodeksu Postępowania Administracyjnego doręczenie korespondencji uznano za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu przechowywania go w placówce pocztowej. Rada Osiedla Bałuty-Doły nie zajęła stanowiska w terminie 21 dni, określonym w § 7 pkt 3 uchwały nr XCII/1659/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2010 r. w sprawie nadania statutu Osiedlu Bałuty-Doły.

W związku z zadrzewieniem terenu objętego wnioskiem, pismem z dnia 11-07-2025 r., organ wystąpił do Wydziału Kształtowania Środowiska w Departamencie Ekologii i Klimatu UMŁ o udzielenie informacji w zakresie jego kompetencji.

Pismem z dnia 31-07-2025 r. Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ na podstawie przeprowadzonych oględzin w terenie poinformował „(...)Obszar wskazany w załączniku graficznym do pisma stanowi obecnie teren zieleni o uporządkowanym układzie alejek i nasadzeń, wyposażony w niewielki, wygrodzony plac zabaw. Od północy graniczy z drogą dojazdową do bloków mieszkalnych, od wschodu z granicą pasa drogowego ul. Marysińskiej, od południa z granicą działek pasa drogowego ul. Okopowej i od zachodu z chodnikiem łączącym ul. Okopową z blokami zlokalizowanymi w północnej części osiedla w rejonie ul. Marysińskiej, Szklanej i Franciszkańskiej. Cały obszar pełni funkcję rekreacyjno-wypoczynkową dla mieszkańców osiedla. Przez teren prowadzi kilka wydeptanych ścieżek o charakterze skrótów komunikacyjnych, głównie na terenie działki nr 495/298. Zgodnie z gminną ewidencją gruntów, budynków i lokali całość obszaru stanowi własność gminy Miasto Łódź i znajduje się we władaniu Wydziału Gospodarki Komunalnej UMŁ.

Centralnie położony trawnik z wygrodzonym placem zabaw jest otoczony zielenią wysoką. Od północy przyjmuje ona formę podłużnych skupin wysokich krzewów pęcherznicy kalinolistnej, forsycji pośredniej, jaśminowców, żylistków z kilkoma drzewami owocowymi (6 szt. jabłoni i gruszy o obwodach pni z przedziału 50-). Od południa zieleń wysoką tworzą nasadzenia: 3 szt. klonów zwyczajnych o obwodach pni ok. 30, 50 i 80 cm, 2 szt. wielopniowych śliw ałyczy o obwodach pni z przedziału 30-70 cm, jesionu wyniosłego o obwodzie pnia ok. 70 cm, jabłoni o obwodzie pnia ok. 70 cm oraz kilkunastu dużych krzewów dereni białych, bzu czarnego, ligustru pospolitego i krzewiastych śliw ałyczy. Wschodnią granicę terenu rekreacyjnego tworzy dość zwarte zadrzewienie, w skład którego wchodzi kłony jawory, kłony zwyczajne, kłony jesionolistne, pojedyncza lipa szerokolistna o obwodach pni z przedziału 50-100 cm. Pod okapem koron i w sąsiedztwie drzew występują krzewy ligustru pospolitego, suchodrzewu, jaśminowców, dereni białych, bzu czarnego, lilaków pospolitych. Zadrzewienie to znajduje się na pograniczu działek nr 495/310 i 495/298. Przy południowej granicy działki nr 495/298 stwierdzono cztery szt. nowych nasadzeń drzew (wszystkie zamarły), natomiast w rejonie wschodniej granicy tej działki posadzono 3 młode drzewa, z czego jedno zamarło (posadzone najbardziej na północ), a pozostałe dwa drzewa żyją (klon zwyczajny i miłorząb chiński o obwodach pni po 10 cm każdy).

Na obszarze planowanej inwestycji nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.). Drzewa i krzewy rosnące na ww. działkach objęte

są ochroną na zasadach ogólnych, wynikających z treści art. 2 ust. 1 pkt 8 i ust. 2 pkt 5 oraz określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Zamierzenie inwestycyjne powinno uwzględniać zapisy art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647), które nakładają na projektanta, inwestora i wykonawcę szereg ograniczeń mających na celu ograniczenie ingerencji w składniki przyrody w procesie inwestycyjnym, tj.:

- w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ww. ustawy), co oznacza, że zamierzenie powinno uwzględniać uwarunkowania przyrodnicze;
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1 ww. ustawy);
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji (art. 75 ust. 2 ww. ustawy).

Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania przestrzeni oraz walory istniejącej zieleni, Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ rekomenduje odsunięcie linii zabudowy od wschodniej granicy zwartego zadrzewienia występującego na działce nr 495/298 na odległość ok. 5-7 m tak by zachować przestrzeń dla koron drzew w bezpiecznym oddaleniu od elewacji planowanego budynku. Wskazane jest zachowanie pozostałego terenu zieleni jako rekreacyjno-wypoczynkowego, zgodnie z dotychczasową funkcją.

Obsługa komunikacyjna planowanego budynku nie powinna wymuszać usunięcia żadnego dużego żywego drzewa. W opinii WKŚ jest dopuszczalna od strony ul. Marysińskiej, przy czym z uwagi na stwierdzone nowe nasadzenia drzew na nieruchomości administrowanej przez WGK, przed ich ewentualnym usunięciem (w tym przesadzeniem) należy ustalić, czy drzewa te posiadają status nasadzeń zastępczych i czy ich lokalizacja wynika z wydanej decyzji administracyjnej. Dane te należy pozyskać z Zarządu Zieleni Miejskiej w Łodzi oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej UMŁ."

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4, art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

W dniach 25-07-2025 r. Mieszkańcy i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marysińskiej 92 w Łodzi złożyli sprzeciw wobec założeń planowanej inwestycji, w którym zawarli uwagi dotyczące między innymi wysokości budynku, ograniczenia dostępu do światła dziennego istniejącej zabudowy, zagęszczenia zabudowy i pogorszenia jakości przestrzeni publicznej.

W dniach 12-08-2025 r. oraz 05-09-2025 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Franciszkańska 139/145 również złożył uwagi i sprzeciw dotyczące przedmiotowej inwestycji, w tym między innymi wyraził obawę związaną z włączeniem w teren inwestycji części drogi przeciwpożarowej biegnącej wzdłuż nieruchomości należącej do Wspólnoty jak i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marysińskiej 92 oraz wielkości terenu inwestycji obejmującego znaczną część okolicznych terenów zielonych wykorzystywanych przez wiele sąsiednich nieruchomości.

Powyższe pisma z uwagami stron postępowania, w dniu 30-07-2025 r., 14-08-2025 r. oraz 08-09-2025 r., zostały przekazane przedstawicielowi Inwestora w celu zajęcia stanowiska.

W dniu 08-09-2025 r. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Marysińska 92 ponownie dodatkowo złożyła uwagi na piśmie w przedmiotowej sprawie dotyczące m.in. wysokości zabudowy i położenia budynku względem ulicy Marysińskiej oraz przewidywanych utrudnień np. braku dojazdu do bloku Wspólnoty od ul. Marysińskiej.

Odnosząc się do uwag stron postępowania należy stwierdzić, że decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków ich formie

architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do granic działek oraz innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Te bowiem okoliczności konkretyzują się na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego – w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

Przy sporządzaniu dokumentacji projektowej Inwestor zobowiązany będzie uwzględnić wszystkie warunki i przepisy zawarte w niniejszej decyzji, w tym przepisy ustawy Prawo budowlane i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy te regulują możliwości zagospodarowania terenu, w tym zagadnienia poruszone w pismach przez strony postępowania, a dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, zapewnienia dostępu naturalnego oświetlenia, poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, między innymi poprzez zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

W zakresie uwarunkowań urbanistycznych i wątpliwości stron postępowania odnośnie ustalonych parametrów takich jak linia zabudowy i wysokość zabudowy należy wskazać, że wynikają one z przeprowadzonej w niniejszej sprawie analizy urbanistycznej, sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniem wykonawczym do tej ustawy.

Teren inwestycji położony jest przy skrzyżowaniu dwóch ulic: ul. Marysińskiej i ul. Okopowej. Linia istniejącej zabudowy wzdłuż tych ulic nie jest jednoznacznie ukształtowana, a na działkach przylegających do terenu objętego wnioskiem brak jest zabudowy. Budynki znajdujące się najbliżej terenu inwestycji zlokalizowane wzdłuż ul. Marysińskiej i ul. Okopowej to budynek przy ul. Marysińskiej 90D i przy ul. Okopowej 52, usytuowane w odległości ok. 7 m od granicy z działkami drogowymi. Wobec uwarunkowań wynikających z ww. ustaleń analizy, linia zabudowy wnioskowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego została określona zgodnie z położeniem ww. budynków

Odnośnie wysokości istniejącej zabudowy analiza urbanistyczna wykazała, że wysokość wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obszarze analizy zawiera się w przedziale od ok. 9 m do ok. 31,5 m. Natomiast na działkach sąsiednich przylegających do terenu objętego wnioskiem dostępnych z tej samej drogi publicznej brak jest zabudowy. Budynki położone najbliżej terenu inwestycji po tej samej stronie ul. Marysińskiej znajdują się przy ul. Marysińskiej 92 – budynek o wysokości ok. 15,5 m, oraz przy ul. Marysińskiej 90D – budynek o wysokości ok. 31,5 m. Średnia wysokość tych budynków wynosi 23,5 m. Wobec braku zabudowy na działkach sąsiednich oraz faktu, że wysokość budynków położonych najbliżej terenu inwestycji przebiega tworząc uskok, jako zasadne uznano, przyjęcie wartości średniej tj. 23,5 m dla budynków najbliżej położonych, dostępnych z ul. Marysińskiej, jako parametru wysokości dla nowej zabudowy.

Tak ustalone ww. parametry spełniają wymagania określone przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie, w pismach z dnia 18-08-2025 r. oraz z dnia 09-09-2025 r. Dyrektor Biura Rewitalizacji Sławomir Granatowski ustosunkował się do uwag zgłoszonych pisemnie przez Mieszkańców i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Marysińskiej 92 oraz przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Franciszkańskiej 139/145, jak również ustnie w czasie spotkania z mieszkańcami w dniu 29 sierpnia br. „(...) w związku z planowaną inwestycją miejską przy ul. Okopowej 62, informuję, że ten projekt będzie realizowany w sposób odpowiedzialny, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z poszanowaniem potrzeb obecnej społeczności osiedla. W zakresie stanowiska Biura Rewitalizacji, które odnosi się do najczęściej powtarzających się obaw mieszkańców, wyjaśniam, iż:

1) *Likwidacja zieleńca i placu zabaw - mieszkańcy wyrazili obawę, że realizacja inwestycji doprowadzi do usunięcia istniejących terenów zielonych oraz placu zabaw. Pragniemy zapewnić, że w projekcie przewidziano utrzymanie i rozwój zieleni osiedlowej. Tereny rekreacyjne zostaną zachowane, a dodatkowo planowane jest ich uporządkowanie*

i uzupełnienie o nowe nasadzenia oraz elementy małej architektury. Celem inwestycji nie jest ograniczenie, lecz poprawa jakości przestrzeni wspólnej;

2) Ograniczenie dostępu do światła dziennego i otwartej przestrzeni - podnoszone jest ryzyko zacinienia istniejących budynków oraz zmniejszenia szeroko rozumianej przestrzeni otwartej. Wyjaśniamy, że projektowana zabudowa zostanie opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi nasłonecznienia i odległości od granic działki.

Analizy projektowe wykażą brak negatywnego wpływu na komfort mieszkańców sąsiednich budynków, a bryła nowego obiektu zostanie tak ukształtowana, aby nie ograniczała dostępu do światła dziennego;

3) Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych - kolejna obawa dotyczy niedostatecznej liczby miejsc postojowych. Pragniemy podkreślić, że planowane rozwiązania komunikacyjne będą zgodne z wymaganiami określonymi w przepisach oraz w warunkach zabudowy. Przewidziano odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, tak aby zapewnić obsługę nie tylko nowego budynku, ale i zachować dostępność dla mieszkańców istniejących wspólnot;

4) Zwiększenie ruchu samochodowego na osiedlu - zgłaszane jest również zaniepokojenie wzrostem natężenia ruchu. Inwestycja będzie realizowana w taki sposób, aby nie powodowała nadmiernego obciążenia infrastruktury drogowej. Obsługa komunikacyjna zostanie dostosowana do prognozowanego zapotrzebowania, a rozwiązania projektowe pozwolą zachować bezpieczeństwo i płynność ruchu w obrębie osiedla;

5) Likwidacja dostępu do drogi publicznej - niektórzy mieszkańcy obawiają się, że inwestycja spowoduje utratę lub ograniczenie dostępu do drogi publicznej. Pragniemy jednoznacznie zaznaczyć, że projekt nie przewiduje likwidacji istniejących połączeń drogowych. Wręcz przeciwnie – utrzymanie pełnego i czytelnego układu komunikacyjnego jest jednym z priorytetów, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie całego osiedla;

6) Utrudnienia w obsłudze komunikacyjnej istniejących budynków - mieszkańcy sygnalizują ryzyko pogorszenia warunków obsługi komunikacyjnej już istniejącej zabudowy. Zapewniamy, że projektowane rozwiązania będą uwzględniały nieprzerwany dostęp do budynków, w tym możliwość dojazdu służb ratunkowych, komunalnych oraz innych podmiotów obsługujących teren;

7) Wysokość nowego budynku i liczba kondygnacji - część uwag dotyczy obawy przed nadmierną wysokością obiektu i brakiem proporcji względem istniejącej zabudowy. Projekt będzie przygotowany zgodnie z ustaleniami warunków zabudowy, które uwzględniają charakter i skalę otoczenia. Budynek będzie wpisywał się w istniejącą strukturę urbanistyczną, nie powodując zaburzenia harmonii przestrzeni;

8) Zaburzenie ładu urbanistycznego - ostatnią z podnoszonych kwestii jest ryzyko naruszenia ładu urbanistycznego. Wyjaśniamy, że całość inwestycji zostanie zrealizowana z poszanowaniem zasad kształtowania przestrzeni oraz w oparciu o obowiązujące przepisy i wytyczne. Celem działań jest stworzenie rozwiązań, które wzmocni spójność urbanistyczną obszaru i zapewni jego harmonijny rozwój.

Podsumowując, wszystkie zgłaszane przez mieszkańców kwestie są dla nas ważne i będą brane pod uwagę na każdym etapie prac. Pragniemy zapewnić, że inwestycja nie tylko spełni wymogi formalnoprawne, ale również uwzględni potrzeby i komfort obecnej społeczności lokalnej.(...)”.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-226 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ww. ustawy).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa. Powyższe żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników w siedzibie Wydziału)

Nr 1 – analiza urbanistyczna (część graficzna) - mapa w skali 1:1000

Nr 2 – analiza urbanistyczna (część opisowa)



**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Anna Szalkowska
Anna Szalkowska

Otrzymuje wraz z załącznikami:

1. Miasto Łódź - Sławomir Granatowski Dyrektor Biura Rewitalizacji w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi,
2. aa.

Otrzymują bez załączników:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Doły – Marysińska”, ul. Nowopolska 12/14, 91-712 Łódź,
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Franciszkańska 139/145,
ul. Franciszkańska 139/145 lok. 9, 91-852 Łódź,
3. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Marysińska 92,
Adres do korespondencji: ADM WSPÓLNOTY sp. z o.o., ul. Włókiennicza 12 lokal 4U,
90-211 Łódź,
4. Miasto Łódź - Państwowy Dom Dziecka Nr 4, ul. Marysińska 100, 9-851 Łódź,
5. Gmina Miasto Łódź – Wydział Gospodarki Komunalnej UMŁ,
6. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Dróg i Transportu.

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl/>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.